

## **Kleine Wohlfühloase mit Garten im Herzen des 3. Bezirks!**



**Objektnummer: 4966**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salesianergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	28,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,44
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	789,53 €
Kaltmiete	869,56 €
Betriebskosten:	80,03 €
Heizkosten:	28,88 €
USt.:	91,56 €

## Ihr Ansprechpartner

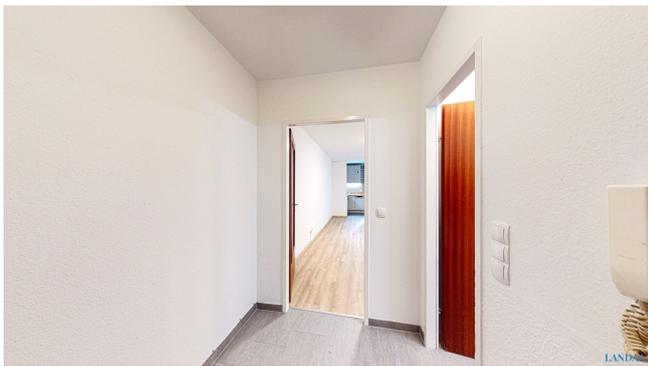


**Elza Hallett**

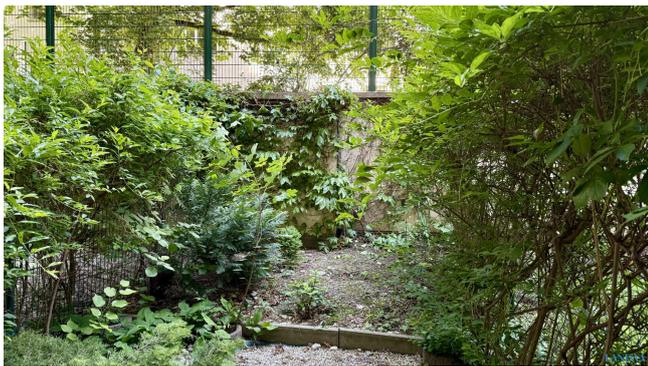
LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

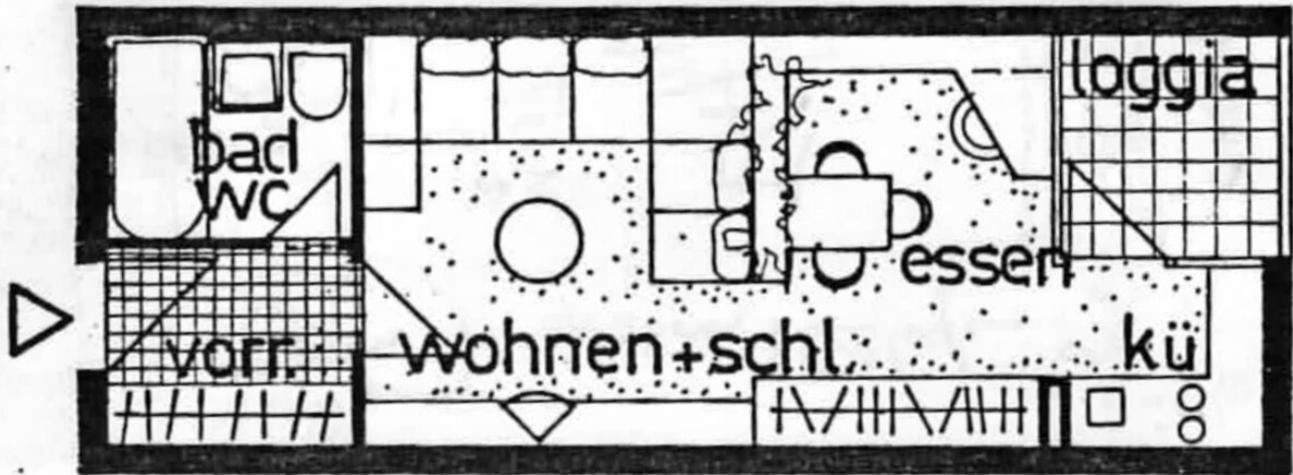
T +43 1 890 9041 005  
H +43 699 1081 5453











LANDAA

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese frisch renovierte Wohnung in der begehrten Salesianergasse vereint modernen Komfort mit einem echten Wohntraum: einem eigenen Garten mitten in der Stadt!

Die Wohnung überzeugt mit clever aufgeteilter, kompakt gehaltener Wohnfläche, einer nagelneuen, voll ausgestatteten Küche sowie einem Badezimmer mit Badewanne. Ein weiteres Highlight ist der gemütliche Garten – perfekt für entspannte Stunden. Zusätzlich stehen eine Gemeinschafts-Sauna und eine Waschküche zur Mitbenutzung zur Verfügung – für noch mehr Wohnkomfort.

### Besonderheiten auf einen Blick:

- **Erstbezug nach Renovierung** – alles frisch und modern
- **Eigener Garten** – ein seltener Luxus in zentraler Lage
- **Neue Einbauküche** – inklusive aller Geräte
- **Beste Lage** – nur wenige Gehminuten zur U-Bahn, Straßenbahn, Ärzten, Supermärkten u.v.m.
- **Grünblick & Ruhelage** trotz Innenstadtfair
- **Gesamtmiete: € 990,- inkl. Heizkosten und USt.**

Ob als erstes Zuhause, gemütlicher Rückzugsort oder stilvolle Singlewohnung – hier lässt es sich wunderbar leben. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

**Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter [0699/10 81 54 53](tel:069910815453) zur Verfügung!**

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap